

**Årsredovisning**  
för  
**OR3 Fastigheter BH 14:2 AB**  
559265-3488

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-21.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Rasmus Nordström, Styrelseledamot  
2026-05-22

Styrelsen och verkställande direktören för OR3 Fastigheter BH 14:2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall bedriva fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Nyköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 717	2 847	1 236	589
Resultat efter finansiella poster	1 630	172	-1 530	-4 219
Soliditet (%)	4,7	4,0	8,7	2,0

Bolaget har under året fått in fler hyresgäster vilket gjort att omsättningen ökat.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	624 436	171 637	821 073
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		171 637	-171 637	0
Årets resultat			59 044	59 044
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>796 073</b>	<b>59 044</b>	<b>880 117</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 8 700 000 (8 700 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	796 073
årets vinst	59 044
	<b>855 117</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	855 117
	<b>855 117</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 717 153	2 846 701
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 717 153</b>	<b>2 846 701</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-14 347	-174 585
Övriga externa kostnader		-498 187	-320 331
Personalkostnader	2	-1 652 576	-1 437 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-947 997	-744 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 113 107</b>	<b>-2 676 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 604 046</b>	<b>170 146</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 998	4 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>25 998</b>	<b>1 491</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 630 044</b>	<b>171 637</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 571 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 571 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>59 044</b>	<b>171 637</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>59 044</b>	<b>171 637</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	16 703 797	17 341 794
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 703 797</b>	<b>17 341 794</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 703 797</b>	<b>17 341 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 373 722	1 047 333
Övriga fordringar		365 232	1 576 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 336	48 530
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 790 290</b>	<b>2 671 883</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		280 075	698 413
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>280 075</b>	<b>698 413</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 070 365</b>	<b>3 370 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 774 162</b>	<b>20 712 090</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		796 073	624 435
Årets resultat		59 044	171 637
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>855 117</b>	<b>796 072</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>880 117</b>	<b>821 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 675	35 527
Skulder till koncernföretag		15 708 135	17 520 885
Övriga skulder		964 588	1 218 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 212 647	1 115 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 894 045</b>	<b>19 891 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 774 162</b>	<b>20 712 090</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Ombyggnad	3 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	2	2

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 432 345	6 865 345
Inköp	310 000	11 567 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 742 345</b>	<b>18 432 345</b>
Ingående avskrivningar	-1 090 551	-346 218
Årets avskrivningar	-947 997	-744 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 038 548</b>	<b>-1 090 551</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 703 797</b>	<b>17 341 794</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 600 000	4 412 000
Taxeringsvärden mark	2 235 000	2 235 000
	<b>7 835 000</b>	<b>6 647 000</b>

### Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-05-18

Stockholm

*Rasmus Nordström*  
Rasmus Nordström  
Verkställande direktör  
2026-05-20

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-21  
*Jan Håkansson*  
Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i OR3 Fastigheter BH 14:2 AB, org.nr 559265-3488

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för OR3 Fastigheter BH 14:2 AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OR3 Fastigheter BH 14:2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till OR3 Fastigheter BH 14:2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för OR3 Fastigheter BH 14:2 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till OR3 Fastigheter BH 14:2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg  
2026-05-21

*Jan Håkansson*  
Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor